

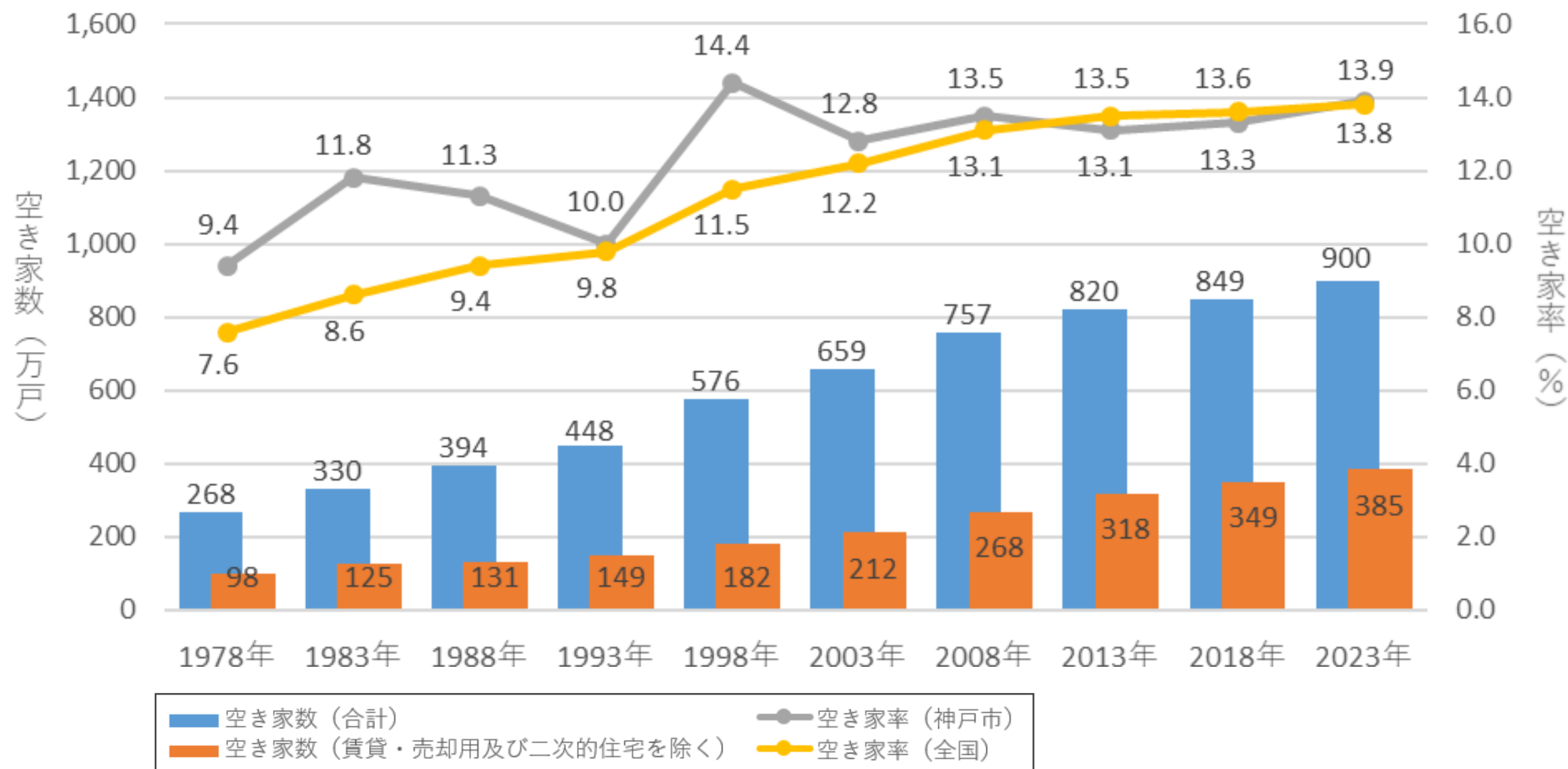
市長定例会見

2025年10月7日

空き家対策特命チームの取り組み ～財産管理制度の積極的活用～

空き家数と空き家率の推移

BE KOBE



出典：2023（令和5）年住宅・土地統計調査結果

神戸市の”異次元の空き家対策”

BE KOBE

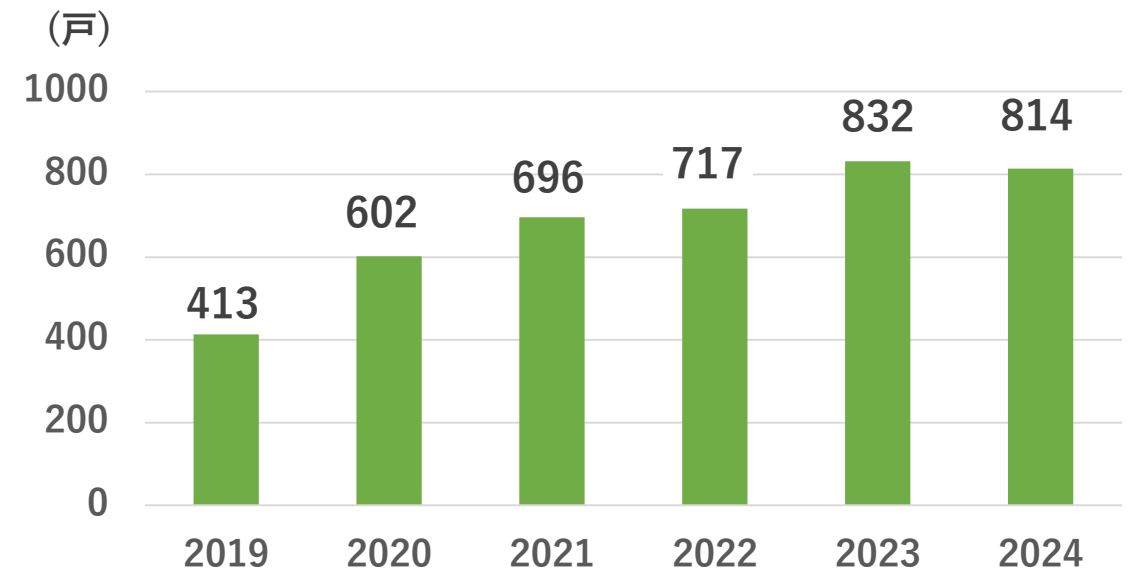
建築家との協働による 空き家活用促進事業



老朽空き家等解体補助制度

面積に応じ最大 60万円を支援
(共同住宅は最大100万円)

[補助実績]



→ 累計 **4,074** 戸 (2025年3月末時点)

空き家・空き地の現状

BE KOBE

市が相談を受けて対応した空き家・空き地

約 1,800 件 (2016～24年度累計)

→ うち、約 **10** %が所有者不明

[所有者が相続人なく死亡した場合]

当該 空き家・空き地は老朽化が進み、
自主的な改善も見込めない



民法改正による新しい制度（2023年4月）

○ 所有者不明土地建物管理制度

“特定の”土地・建物の管理に特化し
管理コストを低減

所有者がいなくなった土地や建物について、

裁判所が選任する管理人が不動産の管理・売却を実施する制度

[従来型の財産管理制度]

○ 不在者財産管理制度

裁判所の選任する管理人が、所在の分からない人に代わり、その人のすべての財産を管理する制度

○ 相続財産清算制度（所有者が相続人なく死亡した場合等）

裁判所の選任する管理人がすべての相続財産を清算する制度

空家特措法等の改正（2023年12月）

財産管理人の選任申立て権限が市町村長に付与

概要

周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼす

“所有者不明”空き家・空き地の早期改善に、

財産管理制度の活用を専門とする

“特命チーム”を設置 全国初!!

（弁護士2名、係長1名、担当者5名）

財産管理制度の実務運用に精通する弁護士

判治 弁護士

県弁護士会
空家対策支援センター
運営委員会委員長

神戸地方法務局
所有者等探索委員

神戸市居住支援協議会
顧問



荻野 弁護士

県弁護士会
空家対策支援センター
運営委員会副委員長

神戸地方法務局
所有者等探索委員

三木市
空家等対策協議会委員



“所有者不明土地建物管理制度” 活用の流れ BE KOBE

財産管理人の選任申し立て



裁判所に対し、
財産管理人の選任を申し立て

予納金支払い・選任決定



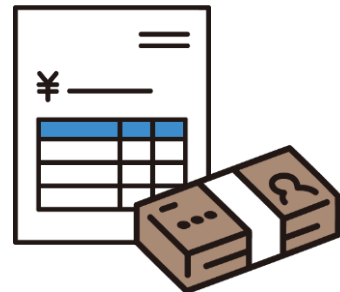
裁判所に予納金を支払い
裁判所が財産管理人を選任

管理行為・売却



財産管理人が管理、
売却を実施

予納金返還・供託



売却代金から管理費用を
支出できる場合は予納金返還
代金の残余は法務局へ供託

これまでの取り組み

BE KOBE

財産管理制度の活用実績

79件 (2025年9月末時点)

全国最多 !!

- ・ うち30件について、売却が完了し、所有者不明状態が解消
- ・ 立地条件のいい空き家は比較的早期に売却できる傾向

[活用事例]

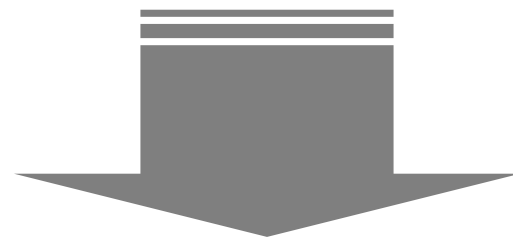


売却



制度の課題

- ・所有者不明土地建物管理制度は、
所有者不明空き家・空き地の解消を図る有効な”切り札”
- ・一方で他の自治体では、財産管理制度の活用は進んでいない
 - ➡ 予納金を回収できるほどの金額で売却できる事例は稀
(低廉な金額でしか売却できなかった場合、予納金の大部分は自治体負担)



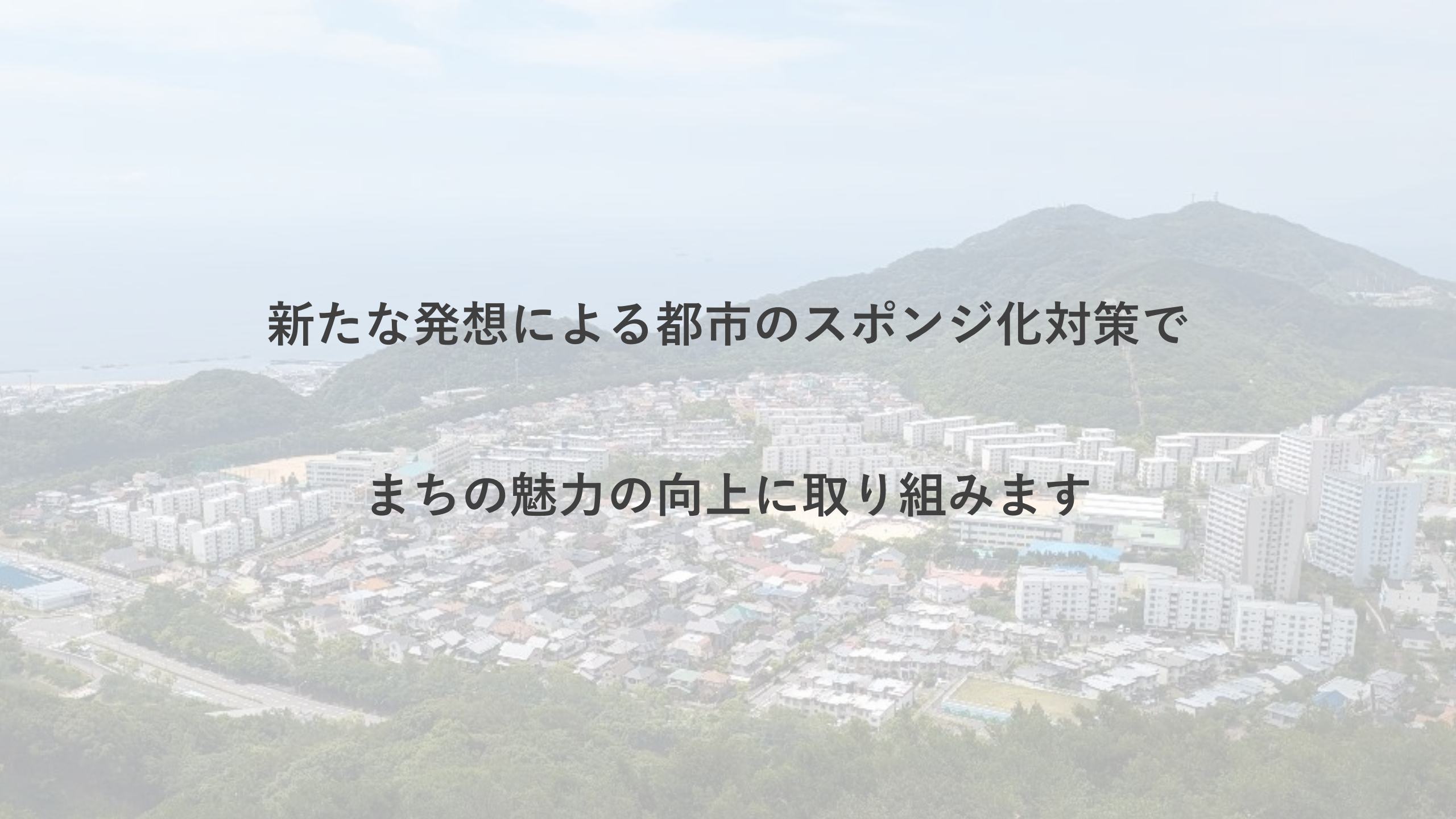
“供託金”を活用する仕組みが整えば、財政上の課題を解決できる

所有者不明土地建物管理制度の改善に向けて BE KOBE

国に対する提案・要望

財産管理人が供託した“供託金”を市町村が活用できる仕組みの導入

- 供託された金額を市町村が活用できる制度を
創設するように国に要望
- 供託金を予納金に充てることができれば、
財産管理制度の活用が進む

An aerial photograph of a city, likely in Japan, showing a dense urban area with many multi-story apartment buildings. The city is nestled at the base of large, forested mountains. In the background, a body of water is visible under a clear sky. The text is overlaid on the upper half of the image.

新たな発想による都市のスポンジ化対策で

まちの魅力の向上に取り組めます